감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	박희연 소유물건
평가서번호	가온 2604-14-22010
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현
의 뢰 번 호	2026타경31218

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

광 주 전 남 지 사

TEL:(062) 250-9900 FAX:(062) 250-9901

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

구분건물 감정평가요약

감정평가요약(구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	광주광역시 광산구 산정동 1060 (광주광역시 광산구 목련로21번길 20)		
물건종류	구분건물	이용상황	공동주택(아파트)

2. 감정평가액

구분	동/ 층/ 호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	109/13/1302	1개호	413,000,000	비준가액
감정평가액 합계			413,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-.			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 아파트단지, 상가 등이 혼재함.
참고 및 유의사항	-

2604-14-22010

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사
박 창 현 (인)

|주|가온감정평가법인 광주전남지사 지사장 이 의 권 (서명 또는 인)

감정평가액	**사억일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)**			
의 뢰 인	광주지방법원 사법보좌관 최정현	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매10계	
소 유 자 (대상업체명)	박희연 (2026타경31218)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.04.23	2026.04.23	2026.04.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물 이 하 여 백	1세대	-	413,000,000
	합 계					₩413,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

본 감정평가서는 본사 심사위원회 인증을 거치지않았으므로 유효하지 않습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	광주광역시 광산구 산정동 [도로명주소] 광주광역시 광산구 목련로 21번길 20	1060 하남2지구 중흥S- 클래스 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브지붕 20층				
				1층	465.3412			
				2층	436.5412			
				3층	436.5412			
				4층	436.5412			
				5층	436.5412			
				6층	436.5412			
				7층	436.5412			
				8층	436.5412			
				9층	436.5412			
				10층	436.5412			
				11층	436.5412			
				12층	436.5412			
				13층	436.5412			
				14층	436.5412			
				15층	436.5412			
				16층	436.5412			
				17층	436.5412			
				18층	436.5412			
				19층	436.5412			
				20층	436.5412			
(1)	광주광역시 광산구 산정동	1060	대		43,772.2			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	"	"		(내) 철근콘크리트 벽식구조 13층 1302호 (1)소유권 대지권	84.9924 52.652 ------- 43,772.2	84.9924 52.652 토지·건물 토 지 : 건 물 :	413,000,000 배분내역 165,200,000 247,800,000	비준가액 (공용면적 66.516㎡ 포함)
	합 계						₩413,000,000.-	
				이 하 여 백				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 광주광역시 광산구 산정동 소재 <하남2택지개발지구> 내에 위치하는 부동산(구분건물)으로, 광주지방법원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

<table>
<tr><td>소재지
(도로명
주소)</td><td colspan="5">광주광역시 광산구 산정동 1060
(광주광역시 광산구 목련로21번길 20)</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="5">하남2지구 중흥S-클래스</td></tr>
<tr><td>주용도</td><td colspan="3">공동주택(아파트)</td><td colspan="2" rowspan="6"></td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td>3종일주</td><td>지목</td><td>대</td></tr>
<tr><td>주구조</td><td>철근콘크리트
벽식구조</td><td>사용승인
일</td><td>2013.10.30</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건물규모</td><td>동수</td><td>층수</td><td>호</td></tr>
<tr><td>14</td><td>-/지상20</td><td>801세대/
22개호</td></tr>
<tr><td rowspan="2">면적</td><td colspan="2">대지면적</td><td colspan="2">연면적</td></tr>
<tr><td colspan="2">43,772.2</td><td colspan="2">122,816.8272</td></tr>
<tr><td>비고</td><td colspan="4">-</td></tr>
</table>

2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	109	13/1302	84.9924	66.516	151.5084	52.652	56.10	공동주택 (아파트)	아파트
합계			84.9924	66.516	151.5084	52.652	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.04.23일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026.04.23일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 이용상황(아파트) 등 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

7. 기타사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례 등

(출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	산정동 1060 하남2지구 중흥S-클래스	○○○/○○/○○○○	84.9924	151.5084	4,860,000	413,000,000	2026.01.26 (2013.10.30)

2.2 인근감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)	기준시점(사용승인일)	감정평가목적	비고
1	산정동 1060 하남2지구 중흥S-클래스	○○○/○○/○○○○	84.9924	4,640,000	394,000,000	2025.11.04 (2013.10.30)	시가참고	-
2	산정동 1060 하남2지구 중흥S-클래스	○○○/○○/○○○○	84.9924	5,070,000	431,000,000	2024.03.15 (2013.10.30)	경매	본건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근 아파트	4,700,000원/㎡ ~ 5,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	전유면적 기준
의 견		
본건 인근에 소재하는 유사 아파트의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	광주 광산구		산정동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물/아파트	83.46	176	81.46	3
최근 6개월간 평균	집합건물/아파트	81.94	101	75.42	1
최근 3개월간 평균	집합건물/아파트	80.28	54	0	0

※ 기준통계기간은 2025.04.01 ~ 2026.03.31 임.

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 아파트으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례1>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	계약면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액(원)	거래시점(사용승인일)
1	산정동 1060 하남2지구 중흥S-클래스	○○○/○○/○○○○	84.9924	151.5084	4,860,000	413,000,000	2026.01.26 (2013.10.30)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

- 매매가격지수(아파트, 광주 광산구) - 거래사례#1

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

2025.12	2026.03	변동률(%)	비고
99.9	99.8	99.9	0.99900

※ 해당 월 지수 미고시된 경우, 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

- 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 아파트로서 대상부동산의 특성 및 가격추이가 반영된 아파트 매매가격지수를 시점수정치로 결정하였음.(0.99900)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

<주거용>

구분	비교항목	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건 기호(가)는 거래사례와 단지 외부요인에서 유사함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
단지 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건 기호(가)는 거래사례와 단지 내부요인에서 유사함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건 기호(가)는 거래사례와 단지 호별요인에서 유사함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
	향별 효용	공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
		-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 등을 감안하여 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 감안하였음.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
가	109/ 13/1302	4,860,000	1.000	0.99900	1.000	4,860,000	413,063,064

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
가	109/ 13/1302	84.9924	151.5084	4,860,000	413,063,064	413,000,000
합계						413,000,000

III. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
가	109/13/ 1302	84.9924	151.5084	4,860,000	413,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 산출가액은 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 고려할 때 적정한 것으로 판단되는 바 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태		7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이		10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 광주광역시 산정동 소재 '하남2 택지개발지구'내에 위치하며,
주위는 아파트단지, 상가 등이 혼재함.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 출입가능하며, 인근에 노선버스승강장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 경사스라브지붕 20층건 중
제109동 제13층 제1302호로서,
외벽 : 석재붙임 및 몰탈위페인팅마감 등,
내벽 : 벽지 및 타일붙임 등,
창호 : 새시창임.

4. 이용상태

아파트로 이용중임.

5. 설비내역

개별난방설비(도시가스보일러), 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지경보설비 등이
구비되어 있음.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태		7. 인접 도로상태 등
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이		10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 인접 필지 대비 평탄한 사다리형 토지로, 기준시점 현재 아파트건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건 서측, 남측으로 각각 왕복 4차선의 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

-

9. 공부와의 차이

-

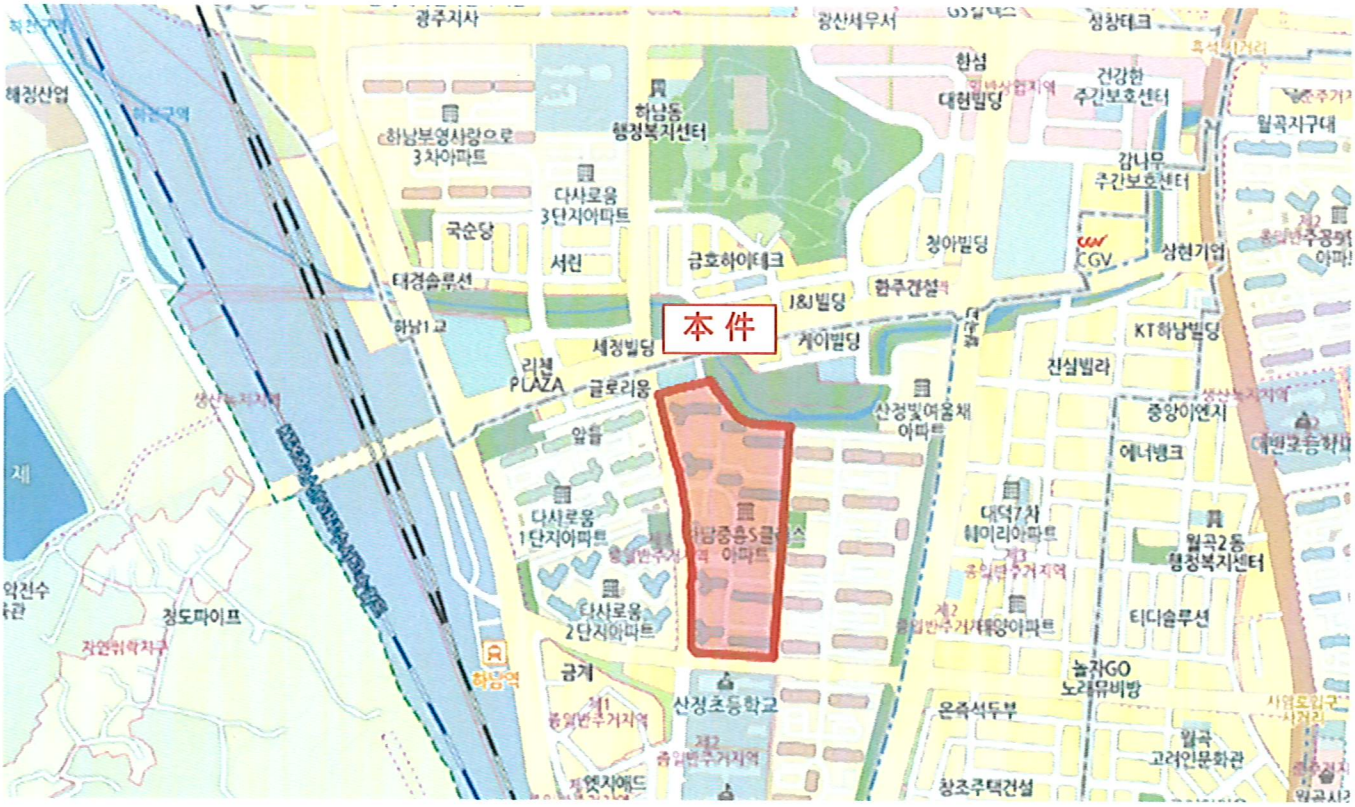
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

위치도 및 호별배치도

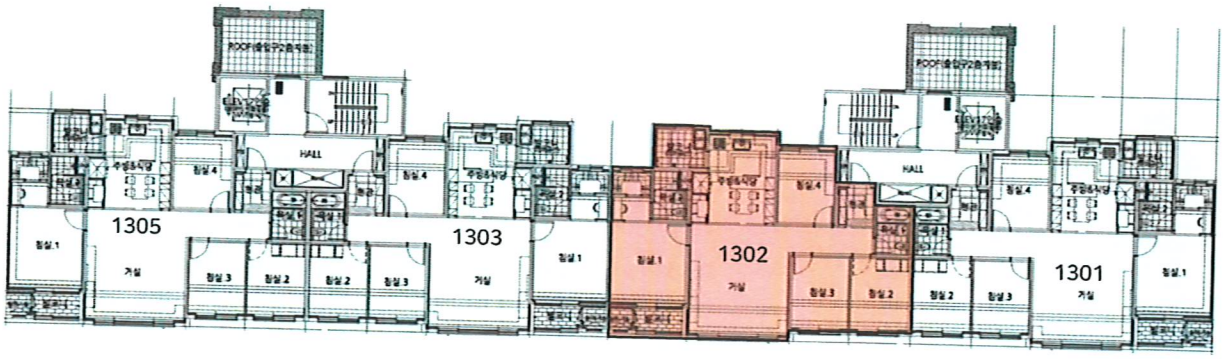
N

S

소 재 지 광주광역시 광산구 산정동 1060



호별배치도



本 件 : 하남2지구중흥에스-클래스 제109동 제13층 제1302호

사 진 용 지



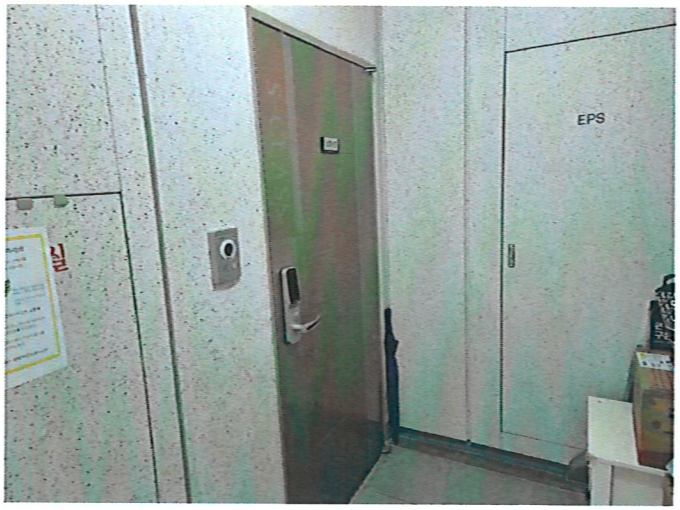
본건 단지전경



본건 전경



본건 출입구



본건

사 진 용 지



본건 단지전경



본건 전경



본건 출입구



본건